Plan

Je voudrais trouver un kot mais par où commencer ?

Quel type de logement pour moi ?

Il faut d'abord savoir quel type de logement vous voulez trouver. Une colocation ? Un internat ? Une maison ?

Les kots et colocations

La colocation est dans l'air du temps. En effet, cela peut être un bon moyen de diminuer les frais vu les prix des loyers. Mais la question est : aimez-vous vivre en communauté ? Accepter que quelqu'un n'ait pas forcément les mêmes habitudes ou rythme de vie que vous ? Parce que s'entendre avec son/ses coloc' participe grandement à votre bien être dans le logement. Mais ne vous effrayez pas non plus car une colocation, c'est un excellent moyen de faire de nouvelles connaissances et de s'ouvrir à de nouveaux horizons.

Un kot

Le mot « kot » est un belgicisme issu du flamand qui désigne un petit abri, une cabane. Le kot, c'est un genre d'appartement dans lequel chacun possède sa chambre mais où l'on partage la cuisine, les sanitaires, l'espace communautaire, etc. avec les autres locataires. Le nombre de locataires peut varier (généralement de 4 à 12). Le prix d'un kot est également variable mais son prix moyen tourne aux alentours de 270€.

Le service kot d'Infor Jeunes Namur permet de trouver gratuitement et rapidement un kot parmi les 400 disponibles, et ce, toute l'année mais surtout du 1er juin au 31 octobre. Accessible en permanence d'accueil rue du Beffroi n°4 à 5000 Namur ou sur le site Internet www.inforjeunesnamur.be.

Les kots à projet (kap's)

C'est un kot qui regroupe généralement une dizaine d'étudiants autour d'un projet commun dans un domaine particulier (environnemental, culturel, sportif, etc.). Un kot à projet peut donc proposer des services, organiser des activités, sensibiliser à une cause, etc. Il faut donc prendre en compte que cela va vous demander du temps. Cependant, ce type de logement étudiant unit autour d'un projet commun et rend la vie communautaire plus importante que dans des kots « standards ».

Une maison ou appartement

Il est possible de louer une maison à plusieurs. C'est le même principe qu'un kot. Attention, parfois, certains propriétaires n'acceptent pas les étudiants, il faut donc prendre contact avec eux pour voir s'il est possible d'y vivre en colocation. De plus, le bail peut être plus long (3 ans) que celui d'un kot (10-12 mois). C'est donc à la personne qui loue le bien, et non au propriétaire, de trouver elle-même ses colocataires.

Cohabitation intergénérationnelle

Certaines personnes âgées louent une chambre à un étudiant dans leur maison. Ce type de colocation est, la plupart du temps, avantageux pour les deux parties. En effet, pour l'étudiant, le loyer est abordable et pour la personne âgée, c'est une sécurité d'avoir quelqu'un à ses côtés ainsi qu'un revenu complémentaire.

Si cette formule vous intéresse, l'asbl un toit deux âges vous donnera plus d'infos : http://www.1toit2ages.be/

L'internat

Certains établissements proposent un logement au sein de l'école ou dans un internat autonome. Ce principe est généralement démocratique car il présente le même prix qu'un kot (environ 270€) alors que vous êtes logé et nourri. Vous n'avez donc pas besoin de « budget nourriture ». Cependant, l'internat a son règlement d'ordre intérieur qui exige parfois des heures de couvre-feu, etc.

Les studios

Si vous préférez vivre seul ou en couple, il existe d'autres solutions. Le studio est une alternative à cela, bien qu'il soit souvent plus onéreux. Il comprend les sanitaires, un espace cuisine et le logement.

Lieu, transports

Voiture, métro, tram, bus, vélo… ? L'offre de transport dans certaines villes est parfois très développée. Dans ce cas, il suffit de choisir. Toutes les villes étudiantes sont desservies par une gare ferroviaire (Bruxelles, Namur, Liège, Louvain-La-Neuve, Mons, Tournai, Virton,

etc.). Il est donc inutile de prendre sa voiture la semaine lorsque l'on est en kot et que l'on ne compte pas faire de déplacement. En effet, dans certains centres-villes et leurs entourages il faut payer pour se garer (zone ticket, zone bleue voire carte riverains). Mieux vaut utiliser les transports en commun ou covoiturer que de saturer les quelques places de parking avec une voiture immobile.

Vous pouvez aussi penser aux offres de véhicules partagés comme les villo ! à Bruxelles ou Li bia vélo à Namur voire cambio si nécessaire.

L'abonnement de transport en commun peut être remboursé jusqu'à 50% si on est étudiant. Les étudiants frontaliers peuvent opter pour une solution de carte ou d'abonnement sur le site de la SNCB : http://www.belgianrail.be/fr/titres-de-transport/transfrontalier.aspx

Un kot? J'aimerais bien mais comment faire avec mon budget ?

Vous devrez prendre en compte...

- Le loyer
- Les charges
- La garantie locative
- Les taxes de seconde résidence OU les taxes communales si vous y êtes domicilié
- Les frais d'assurance

Mais aussi : Il est possible que le propriétaire ne s'occupe pas de l'installation internet, télévision... Vous devrez alors vous en charger vous-même si vous désirez obtenir ce type d'équipement. Il existe une multitude

d'opérateurs à qui vous pouvez vous adresser, comme : Belgacom, Aldi, Base, Belcenter, bpost, Voo, Mobistar, Proximus, etc.

Les allocations d'études, services sociaux et bourses provinciales :

Les allocations d'études sont octroyées par la Fédération Wallonie-Bruxelles et destinées aux étudiants du secondaire ou du supérieur de plein exercice. Elles sont calculées sur base :

- De la situation familiale;
- Du niveau d'étude;
- Du type de logement;
- De l'obtention d'allocations familiales;
- Des revenus des parents ou des vôtres si vous subvenez seul à vos besoins.

Vous pouvez recevoir une **allocation provisoire** dans l'attente de l'analyse de votre situation. S'il s'avère que la situation vous permet effectivement de bénéficier des allocations d'études, alors, vous recevrez le complément de la provision. Si, au contraire, votre situation ne vous permet pas d'en bénéficier, vous devrez rembourser totalement ou partiellement l'allocation provisoire.

Comment obtenir un formulaire de demande d'allocations d'études ? Vous pouvez le demander dans votre école ou au bureau régional d'allocations d'études. Vous devrez l'envoyer au plus tard pour le 31 octobre de l'année pour laquelle vous désirez avoir cette allocation (même si vous n'avez pas encore toutes les attestations). Où l'envoyer ? Au bureau régional de la province

dans laquelle se situe votre école ou bien vous pouvez le rendre dans votre école.

Attention ! En cas d'abandon des études en cours d'année, cette allocation devra être remboursée :

- avant le 1er janvier : 80%;
- entre le 1er janvier et le 1er mars : 60% ;
- entre le 1er mars et le 1er mai : 50% ;
- 40% si vous avez une absence injustifiée à un seul examen d'une session complète.

Pour plus d'infos : https://www.enseignement.cfwb.be/BURS_WEB/faces/Accueille/d_index.jsp

Il existe **d'autres formules** que les allocations d'études :

- Les services sociaux des hautes écoles et des universités : ils peuvent aider les étudiants démunis soit dans la recherche d'un job, soit financièrement. Pour obtenir une aide, il faut respecter des conditions pédagogiques (comme avoir réussi une année) et répondre à une enquête sur les difficultés présentées.
- Pour en savoir plus, renseignez-vous auprès de votre école.
- Les bourses provinciales : chaque province possède ses propres critères d'octroi de bourses. Afin d'en connaître les détails, rendez-vous sur leurs sites internet respectifs.

Les aides au logement :

En Wallonie et à Bruxelles, les aides au logement diffèrent. Pour connaître les modalités des aides au logement, vous pouvez vous renseigner au CPAS (Centre Public d'Action Sociale) de votre com-

mune. Le répertoire des CPAS est disponible sur http://www.uvcw.be/espaces/cpas

• Les logements sociaux : ce sont des logements (appartements ou maisons) prévus pour accueillir des personnes à revenus modestes (prix de location moins élevé que la normale). Pour accéder à ce type de logements, il faut soumettre un dossier d'inscription que vous remplirez avec le permanent présent. Pour plus d'informations : www.swl.be (Wallonie) ou www.slrb.irisnet.be (Bruxelles).

• Les agences immobilières sociales (AIS) : elles aident à la recherche d'un logement pour des personnes à faibles revenus. De plus, elles servent d'intermédiaires entre les personnes à revenus modestes et le propriétaire en veillant au respect des obligations de chacun. Le contrat de location est signé avec l'agence. Vous pouvez consulter www.flw.be/agences-immobilieres-sociales (Wallonie).

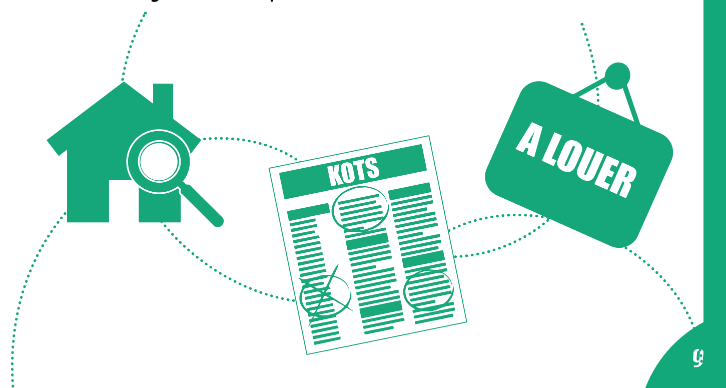
• Autres adresses utiles :
  • Pour la Région de Bruxelles Capitale :
    - Le centre d'information logement : www.cil-wic.be – 0800/40.400
    - Fonds du logement de la Région de Bruxelles capitale : www.fondsdulogement.be ou www.woningfonds.be – 02/504.32.11
  • En Wallonie :
    - Info-Conseils logement : 081/33.23.10
    - Société Wallonne du Crédit Social : www.swcs.be – 0800/25.400
    - Fonds du Logement des Familles Nombreuses de Wallonie : www.flw.be – 071 20 77 11

Comment trouver un kot ?

Il existe différents moyens de trouver un kot. De nombreux sites publient des propositions de location. En effet, vous pouvez démarcher auprès du **service kot** de votre école, d'une **agence** ou encore d'un **particulier.** Pour trouver un kot, il faut être attentif aux affiches qui fleurissent un peu partout dans la ville, dans les **services-infor** ou en ligne sur différents sites internet. Tout comme pour un logement classique, le bouche-à-oreille fonctionne aussi très bien.

En résumé :

- Renseignez-vous auprès du service Infor Jeunes
- Surfez sur internet
- Consultez les affiches sur les valves des écoles
- Surveillez les affiches dans la rue
- Rendez-vous dans une agence immobilière (surtout pour Louvain-la-Neuve)
- Lisez les journaux « toutes boites »
- Renseignez-vous auprès de votre école, de la commune, etc.



Quelques adresses :

- Annonces immobilières :
  - www.immoweb.be
  - www.vlanimmo.be
  - www.passe-partout.be
  - www.pap.be
  - www.immo-particulier.be/fr/
- Colocations, kots… :
  - www.inforjeunes.be
  - www.1toit2ages.be
  - www.colocation-kot.be
  - www.kots.be
  - www.kitkot.be
  - Namur
    - www.inforjeunesnamur.be
    - www.fundp.ac.be/logement
    - www.inforjeunes.be
    - www.kotanamur.be
  - Liège
    - www.kotaliege.be
    - www.logement.ulg.ac.be
  - Louvain-la-Neuve :
    - www.uclouvain.be/logement.html
    - www.uclouvain.be/43488.html
- Bruxelles :
  - www.ulb.ac.be/logement
  - www.bruxelles.irisnet.be
  - www.brukot.be
  - www.voy.com/53105

Pour des infos sur le logement en Wallonie :

Info conseils logement

Pour des infos sur le logement à Namur ville :

- Média toit
- Service logement



J'ai trouvé le type de logement qui me convient, et maintenant ?

Posez-vous d'abord ces quelques questions :

- Pourrais-je y établir ma résidence principale si je le désire ?
- Y a-t-il un règlement d'ordre intérieur ?
- Peut-on y rester le week-end ?
- Y a-t-il des compteurs communs pour l'eau et l'électricité ; une installation collective de chauffage ; comment les frais sont-ils répartis entre les occupants ?
- Le logement est-il en bon état ?
- Comment sont entretenues les parties communes et qui paie cet entretien ?
- Y a-t-il des transports en commun à proximité ?
- Où est-il possible de faire ses lessives, ses courses… ?
- Le propriétaire dispose-t-il du permis de location du kot ?

Une visite s'impose !

Faire une visite minutieuse vous permettra de vous rendre compte de l'état du logement et de vous en faire une idée précise. L'idéal est que la visite s'effectue au moment où le logement est inoccupé. Par cette visite, vous pourrez vous rendre compte non seulement de l'état du logement mais également de son environnement immédiat, à savoir : s'il y a des transports en commun tout près, s'il y a beaucoup de bruit dans les environs, etc.

En résumé, prenez le temps de réfléchir : à l'état du logement, à sa

situation, à la protection qu'il possède et au confort qu'il vous propose. Gardez à l'esprit que vous allez y rester 10 à 12 mois et que la réussite de vos études pourrait en dépendre.

Point conseil :

Prévoyez 3 à 4 visites sur une journée afin de vous faire une idée claire de ce à quoi peuvent ressembler certains kots.

J'ai trouvé un logement !

Passons aux choses sérieuses...

UN BAIL, DES BAUX (= contrat de location)

C'est quoi ?

Un bail est un contrat par lequel un bailleur (généralement le propriétaire) concède l'usage d'un immeuble (ou une partie d'immeuble) à un locataire (le preneur) et ce, moyennant le paiement d'un loyer. Le bail existe dès que ces éléments sont rassemblés. Les baux peuvent être écrits (si l'accord fait l'objet d'une convention) ou verbaux (si l'accord n'est pas constaté dans un écrit). Un bail de résidence principale doit obligatoirement être établi par écrit.
C'est pareil pour les kots !

Il existe deux sortes de baux

Le bail de droit commun = le bail pour kots

Il découle du Code civil qui consacre les dispositions générales applicables à tous les baux à loyer. En quelques sortes, il est le mini-

mum légal. Ces règles s'appliquent si le bail ne précise pas autre chose, elles ne sont pas obligatoires. Le propriétaire peut mettre ce qu'il veut comme clauses. Le locataire peut toujours essayer de négocier certaines d'entre elles.

C'est le cas pour les baux de kots, les parties sont libres de prévoir ce qu'elles veulent dans le contrat tant que ça ne va pas à l'encontre de la loi et des droits de l'homme.

Le bail de résidence principale

Il s'agit du bail qui s'applique aux contrats portant sur un logement affecté à la résidence principale du locataire. Le locataire est mieux protégé qu'en cas de bail de droit commun : en effet, le législateur a prévu dans cette formule une série de règles impératives (obligatoires) auxquelles il n'est permis de déroger que si la loi le prévoit.

Résidence principale et domicile

La résidence principale (notion de fait)

Il s'agit du lieu où une personne vit habituellement et effectivement, où elle a ses principaux centres d'intérêts. En général, les étudiants restent domiciliés chez leurs parents. Pour faire du lieu loué sa résidence principale, l'étudiant devra demander l'accord écrit de son propriétaire. Même s'il passe la plupart du temps dans son kot, ce n'est pas pour autant qu'un étudiant bénéficie d'un bail de résidence principale. En effet, la destination naturelle de l'immeuble est la mise en location de petits logements à des étudiants.

Par contre, le cas des étudiants étrangers est particulier : le logement

qu'ils occupent est leur seul endroit de résidence en Belgique ; dès lors, les lieux loués constituent leur résidence principale.

Le domicile (notion de droit)

Le domicile est le lieu où une personne est inscrite dans le registre de la population de la commune où elle habite. Il s'agit essentiellement d'une notion légale et administrative. Le domicile est déterminé par la résidence principale et habituelle d'une personne (lieu de vie, centre des activités, etc.). La commune vérifie que l'inscription au registre de la population correspond à la réalité.

Attention : la détermination du lieu du domicile aura des implications au niveau de la sécurité, de la protection sociale et au niveau fiscal.

> **Point conseil** : exiger un écrit.
>
> Les étudiants bénéficient généralement d'un contrat écrit de 10 ou de 12 mois, qui prend fin à son échéance. Sauf si un délai de préavis est prévu dans le bail. Alors celui-ci devra être respecté par chacune des parties pour mettre fin au bail. De même, une clause du bail pourrait prévoir des possibilités de résiliation anticipée du bail avant son échéance. ex. : en cas d'abandon des études ou de maladie de l'étudiant.

Mineur et contrat de bail

En principe, un contrat de bail conclu par un jeune de moins de 18 ans qui n'est pas émancipé n'est pas valable ; le mineur n'ayant pas la capacité juridique. Il doit être représenté par ses parents pour pouvoir conclure valablement un contrat.

Il est cependant d'usage que des étudiants, même mineurs, prennent des chambres en location : on considère généralement que ce contrat est conclu par mandat tacite des parents qui sont donc engagés.

En pratique, le bailleur peut exiger qu'un garant majeur (parent, tuteur...) signe le bail « avec », ou éventuellement « pour », le jeune. Dans la majeure partie des cas, le bailleur exigera la signature des parents, même si l'étudiant est majeur.

Qu'y trouve-t-on ?

Mentions obligatoires	
Identité des parties	☐
Date du début de contrat	☐
Adresse du bien loué	☐
Montant du loyer	☐

Mentions importantes	
L'objet de la location (studio, chambre, etc.)	☐
La durée du bail	☐
L'adresse de résidence principale ou de domicile du locataire	☐
Le montant de la garantie locative (s'il y en a une)	☐
Les charges et frais locatifs (l'électricité des communs, etc.)	☐
L'enregistrement du bail	☐

Mentions importantes	
Les obligations du locataire et du bailleur concernant l'entretien et les réparations	☐
Les différentes façons de mettre fin au bail	☐
Les conditions particulières à la location	☐

Peut se retrouver dedans aussi	
Les charges communes et/ou individuelles, leur mode de calcul et leur répartition, surtout s'il y a des équipements communs, comme une chaudière ou des compteurs uniques pour l'ensemble de l'immeuble (voir le point sur les charges)	☐
Les modalités de résiliation et de rupture anticipée du contrat de bail	☐
Le mode de restitution de la garantie locative	☐

Le bail doit être rédigé en trois exemplaires : un pour le propriétaire, un pour le locataire et le troisième destiné à l'enregistrement des contrats portera mention qu'il est fait en trois exemplaires. Chaque contrat de bail devra être daté et signé par les parties.



Point conseil :

Faites attention à certaines clauses du contrat, notamment par rapport à l'état des lieux (cf. point conseil état des lieux). Certaines clauses peuvent être interprétées de différentes manières.

Ne signez pas le bail s'il y a un désaccord avec son contenu ! Si vous avez un doute, vous pouvez reprendre le contrat avec vous pour le faire examiner par un spécialiste.

LA GARANTIE LOCATIVE (parfois appelée caution)

En cas de bail pour l'étudiant, la garantie locative n'est obligatoire que lorsqu'une clause du contrat de location la prévoit. Son montant doit alors être stipulé dans le contrat de bail.

A quoi sert-elle ?

C'est une couverture pour le propriétaire en cas de dégâts du bien loué ou des défauts de paiement lorsque le bail concerne une résidence principale. La somme de cette garantie ne peut excéder 2 ou 3 mois de loyer, selon la manière dont elle est établie. Elle vous sera demandée lors de la signature du contrat.

Comment dois-je la payer ?

- Il y a plusieurs possibilités quant au moyen de paiement de la garantie locative :
- Vous pouvez déposer la somme sur un compte individualisé et bloqué à votre nom. Les intérêts engrangés vous reviendront de droit lors de la récupération du montant. **Comment procéder** pour ce type de paiement ? Vous devez vous rendre à la banque et

demander l'ouverture d'un compte à votre nom pour une garantie locative. Pour le déblocage du compte, il vous faudra avoir la signature du propriétaire (bailleur) et la vôtre (locataire).

- Vous pouvez aussi verser la somme par virement. Vous aurez alors une trace bancaire grâce au commentaire indiquant que le montant est bien versé pour une garantie locative.
- Vous pouvez également remettre la somme en mains propres à votre propriétaire, agence… CEPENDANT, n'oubliez pas de demander un reçu !

Et si je n'ai pas les moyens pour constituer la garantie locative ?

- La **banque peut se porter garante** de la caution. En contrepartie, vous devrez verser une somme de manière mensuelle (pendant maximum 3 ans) afin de reconstituer la totalité de la garantie locative. Si, à la fin du bail, la garantie n'est pas versée au propriétaire (puisque pas de dégâts), vous récupérerez cette somme d'argent.
- Le **CPAS peut également vous aider** sous deux formes :
  - Le CPAS vous prête directement deux mois de loyer que vous placez sur un compte bloqué ;
  - **OU** le CPAS utilise la garantie bancaire. C'est-à-dire qu'il conclut un accord avec la banque, par lequel la banque s'engage à payer 3 mois de loyer si besoin est. En échange, le CPAS se porte garant de vous. Et vous ? Vous devrez simplement reconstituer petit à petit la somme de la garantie locative. Si, en fin de bail, la garantie n'est pas versée au propriétaire (car pas de dégâts), alors vous serez bénéficiaire de cette petite épargne.

Point conseil :

Pensez à demander un reçu, en cas de problème, une preuve de paiement est toujours utile et pourra appuyer vos dires.

Et à la fin du contrat ?

Après la remise des clés et clôture des comptes, vous récupérerez votre garantie locative (à condition de vous être acquitté de toutes vos obligations). Cependant, il n'y a aucune législation concernant le délai de retour de la garantie locative, cela pourrait donc prendre quelque temps.

L'ÉTAT DES LIEUX

Depuis 2007, il est obligatoire pour tous les baux d'immeubles, y compris pour les logements étudiants. Il doit également être établi par écrit et annexé au contrat de bail.

Toutefois il n'est prévu aucune sanction lorsqu'aucun un état des lieux n'est établi. En absence d'état des lieux, le locataire est présumé avoir reçu le bien dans l'état où il se trouve à la fin du bail.

L'état des lieux d'entrée

Comment ?

L'état des lieux peut être effectué à l'amiable par le locataire et le propriétaire ou par un expert. Dans le premier cas, il faudra que l'état des lieux soit établi en présence des deux parties (le preneur et le bailleur), et signé par celles-ci. Dans le second cas, il faudra qu'il soit signé par l'expert et le locataire. L'intervention d'un expert pour l'état des lieux est payante, le propriétaire et le locataire doivent donc se répartir les frais d'expertise.

Il faut faire attention à TOUT. Regardez bien l'état des murs, de chaque pièce, leur nombre de taches, de trous, leur taille, etc. Soyez complet, mieux vaut trop que pas assez dans ce cas. L'état des lieux a pour but une description détaillée du lieu loué, de son état et de ses accessoires. Il vous sera très utile en cas de désaccord sur l'état des lieux de sortie.

Quand ?

L'état des lieux d'entrée doit être effectué :

- Soit durant la période d'inoccupation des lieux, c'est-à-dire, avant votre entrée dans le logement. Cette solution est préférable car on se rend mieux compte de l'état du lieu lorsqu'il est vide.
- Soit au cours du premier mois d'occupation de celui-ci.

Point conseil :

• Pour éviter tout problème, prenez des photos lors de votre entrée dans le logement (attention à ce que la date soit indiquée sur la photo pour qu'on ne puisse pas vous soupçonner de l'avoir prise après l'état des lieux).

• Faites attention, lors de la signature du contrat de bail, aux clauses qui prévoiraient que « toutes les dégradations sont à charge du locataire », « le locataire s'engage à restituer les lieux en parfait état », ce qui voudrait dire que vous devez restituer les lieux dans un meilleur état que lors de l'entrée dans le logement.

L'état des lieux de sortie :

Lors de la fin de votre contrat, un état des lieux de sortie sera effectué et confronté à l'état des lieux d'entrée. Tout comme pour l'état des lieux d'entrée, il peut être établi entre le bailleur et le preneur sortant ou

il peut être établi par un expert avec répartition des frais d'expertise entre les deux parties.

Point conseil :

Faites attention à faire réaliser l'état des lieux de sortie de la même manière que pour l'état des lieux d'entrée. C'est-à-dire que si vous avez effectué un état des lieux à l'amiable, il est préférable de ne pas prendre un expert pour l'état des lieux de sortie, au risque d'avoir de mauvaises surprises.

LES CHARGES

Ce sont des frais supplémentaires au loyer qui sont payés au propriétaire pour l'eau, le chauffage, l'électricité, etc. **Attention**, l'appellation « toutes charges comprises » est interdite car elle n'est pas assez claire sur le calcul des charges. En réalité, les charges doivent être fixées soit de manière forfaitaires, soit sur base des frais réels. Elles doivent donc être impérativement distinguées du loyer. Veillez à vérifier ce que les charges contiennent (voir si vous devez ajouter à ces charges internet, la télé, le téléphone…) et la manière dont elles sont calculées (si l'on parle de « provision pour charges », cela signifie qu'un décompte total sera effectué en fin d'année et si la provision fournie n'était pas suffisante, le propriétaire sera en droit de vous réclamer la somme manquante).

Charges et frais forfaitaires :

Comme l'indique son nom, c'est un forfait qui est demandé en supplément au loyer, c'est-à-dire que la somme à verser restera toujours la même tous les mois.

Charges et frais réels :

Le prix peut varier tous les mois selon la consommation. Dans ce cas, le propriétaire demandera la somme d'argent exacte à payer pour le mois. Vous pouvez toujours lui demander les documents établissant ces dépenses si vous le désirez, le propriétaire doit les conserver et vous les montrer si vous les demandez.

ASSURANCES

Bien qu'elle ne soit pas obligatoire, il est conseillé de prendre une assurance incendie. Vous n'en avez pas besoin si :

Vous êtes domicilié chez vos parents

Et qu'ils ont une assurance globale qui couvre d'office les kots des enfants.

Certains centres Infor Jeunes proposent une assurance kot pour les risques locatifs.

Parfois, lorsque vous signez votre bail avec une agence, il est écrit ce pour quoi vous êtes assuré. Regardez bien si l'assurance couvre le locataire ou bien uniquement le propriétaire et dans quelles conditions (en cas d'incendie, de dégâts des eaux, etc.).

LE RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR

Il faut savoir que **le propriétaire est libre** d'y mettre ce qu'il souhaite **SAUF** si le règlement vient à enfreindre des lois fondamentales comme le droit au respect de la vie privée et familiale.

Visite du propriétaire :

Le propriétaire possède un droit de visite mais il ne peut venir dans le

logement que **pour des motifs légitimes** (comme des réparations urgentes…). **Attention**, il ne peut user de ce droit contre la volonté du locataire ou en son absence, cela serait considéré comme une violation de domicile.

Donc, **attention** aux clauses du style « le propriétaire se réserve le droit de pénétrer dans les lieux pour quelque raison que ce soit, à n'importe quel moment », ce serait abusif.

Visite d'un tiers

Si une clause du contrat de bail est contraire à la législation, le locataire peut ne pas en tenir compte. Donc, s'il est interdit de recevoir des visites, cela entre en contradiction avec le droit au respect de la vie privée et familiale. Le locataire peut donc recevoir de la visite à condition que celle-ci ne nuise ni au voisinage, ni au bien loué.

LES OBLIGATIONS DU BAILLEUR

Le bailleur se doit de :

- Délivrer au preneur la chose louée en bon état de réparation de toute espèce au début du bail ;
- Effectuer les grosses réparations dans le cadre de l'entretien de la chose louée afin de permettre au locataire d'en jouir normalement, et ce, pendant toute la durée du bail ;
- Garantir au locataire la jouissance paisible du bien loué pendant la durée du bail ;
- Garantir l'absence de vices cachés.

LES OBLIGATIONS DU LOCATAIRE

En tant que locataire, vous devez :

- Meubler les lieux ;
- Donner des garanties suffisantes capables de répondre au loyer au cas où il ne paierait pas ;
- Utiliser et entretenir le logement en « bon père de famille » (c'est-à-dire, utiliser et entretenir les lieux et y apporter autant de soins que si c'était votre propre bien) ;
- Entretenir et réparer ce qui vous incombe comme effectuer les menus travaux, les réparations rendues nécessaires par votre faute, les autres réparations étant à charge du propriétaire ou prévues dans le contrat de bail ;
- Payer le loyer aux dates prévues dans le contrat ;
- Restituer les lieux et les clés à l'issue du bail.

LA DOMICILIATION

Pour vous domicilier dans votre location, vous devez avoir l'autorisation de votre propriétaire.

Frais pour la domiciliation :

Attention, si l'étudiant fait de son kot son domicile, cela aura des conséquences sur les allocations familiales, les impôts et les taxes :

- Les allocations familiales : vous pourrez percevoir vos allocations familiales si vos parents en reçoivent pour des frères ou sœurs, cela aura pour conséquence une diminution du montant alloué à vos parents pour le reste de la famille.

- Les impôts : vos parents perdront l'avantage fiscal de vous compter parmi les « enfants à charge ».
- Les taxes : en vous domiciliant, vous éviterez de devoir payer une taxe de seconde résidence. Mais, vous pouvez noter que les étudiants bénéficient souvent d'une réduction importante pour cette taxe (sur présentation d'une attestation scolaire). **En revanche et selon les communes**, vous devrez payer des taxes communales pour les déchets ménagers. Il est possible d'être exonéré ou d'avoir une diminution de ces taxes. Par ex. : à Namur des sacs poubelles sont offerts sur présentation d'une attestation scolaire.

Démarches administratives

Vous devrez vous rendre avec votre carte d'identité dans les 8 jours suivant votre déménagement à l'administration de votre commune. Un agent de police passera chez vous et vous retirerez ensuite votre nouvelle carte d'identité.

Prévenez vos fournisseurs de services (énergie, eau, internet, etc.), votre banque, votre mutualité…

Si vous possédez un véhicule, n'oubliez pas de vous rendre à la commune pour faire changer votre certificat d'immatriculation.

Point conseil :

La poste vous propose le service payant DoMyMove afin de prévenir les fournisseurs de services et de faire suivre le courrier à votre nouvelle adresse. Pour en savoir plus, rendez-vous sur : www.domymove.be

UN PROBLÈME PROPRIÉTAIRE/LOCATAIRE

S'il y a un désaccord entre les parties (le locataire et le propriétaire), il faut d'abord essayer de le résoudre à l'amiable. Vous pouvez essayer d'amener l'autre partie à remplir ses obligations soit par téléphone soit un courrier/e-mail. Si le problème est plus grave ou qu'il y a une mésentente entre vous, il faut immédiatement envoyer une lettre recommandée. Si celle-ci reste sans réponse, il faut mettre en demeure l'autre partie de remplir ses obligations via un deuxième courrier. Si le problème n'est toujours pas résolu, il faut demander à un juge de paix de trancher le différend. La procédure de « conciliation », c'est-à-dire le fait de se mettre d'accord, est gratuite et l'assistance d'un avocat n'est pas obligatoire. Cependant, la présence d'un avocat peut s'avérer être utile. Si vous ne disposez que de faibles revenus, vous pouvez obtenir l'aide totalement ou partiellement gratuite d'un avocat qui sera désigné pour vous représenter dans le cadre de l'aide juridique.

Quelques adresses utiles de bureaux d'aide juridique :

Arlon : bajarlon@skynet.be – 063/24.00.21

Bruxelles : info@bajbxl.be ou www.barreaudebruxelles.be – 02/519.85.59 ou 02/508.66.57

Charleroi : 071/33.40.86

Dinant : baj@barreaudedinant.be ou www.barreaudedinant.be – 082.22.97.59

Eupen : didier.cremer@pi.be – 087/59.46.00

Huy : david.lefevre@avocatsdehin.be – 085/25.55.88

Liège : baj@barreaudeliege.be ou www.barreaudeliege.be – 04/222.10.12

Marche-en-Famenne : bajmarche@skynet.be – 084/21.48.28

Mons : baj@barreaudemons.be – 065/37.97.04

Namur : baj.namur@skynet.be – 081/25.17.25

Nivelles : info@bajnivelles.be – 067/28.39.40

Tournai : f.dewasme@scarlet.be – 069/87.54.11

LA FIN DU BAIL ET LA RÉSILIATION ANTICIPÉE

- Le bail prend automatiquement fin au terme convenu dans le contrat.
- Sauf si une clause du contrat le stipule, le bail ne peut être interrompu. Si effectivement le contrat le stipule, vous devrez donner un préavis d'un ou deux mois à votre propriétaire.
- Si rien n'est indiqué dans le contrat de bail, vous pouvez négocier pour résilier de commun accord. **Attention**, il sera alors primordial de mettre cet accord par écrit !
- Si vous quittez votre kot avant la date, vous pouvez proposer de trouver un nouveau locataire afin de vous remplacer.
- La sous-location peut être envisageable mais **attention** que vous serez toujours responsable des dégâts survenus dans le bien ainsi que du paiement des loyers à la fin de chaque mois au propriétaire.

L'ENTRETIEN DU BIEN

Le propriétaire doit effectuer les travaux relatifs à l'usure naturelle du logement. Le locataire, quant à lui, prend à sa charge les réparations locatives du bien.

Par exemple :

- Le ramonage annuel de la cheminée,
- L'entretien des sanitaires
- L'entretien de tous les appareils (chauffage, gaz, etc.)
- Les réparations courantes, SAUF si elles sont provoquées par la vétusté, un vice particulier ou une panne qui n'est pas attribuable au locataire.

Pour modifier le bien, il faut impérativement le consentement du propriétaire. A chaque modification du bien loué qui sera autorisée, les parties devront mettre leur accord par écrit concernant la manière dont les travaux doivent être réalisés. Sans accord écrit, le propriétaire pourra toujours vous demander de restituer le bien dans l'état dans lequel vous l'avez obtenu à votre entrée.

LES DÉCHETS

La question des déchets est souvent problématique. Faut-il trier ? Quel sac faut-il utiliser ? Quand dois-je sortir les poubelles ? Pour répondre à ces questions, vous pouvez vous renseigner auprès de votre administration communale. Le ramassage des ordures est soit intercommunal ou bien dépend d'une société indépendante. Quant à l'horaire de ramassage, il est généralement stipulé sur le calendrier de l'intercommunale ou de la société. Il vous dit également quand déposer vos sacs poubelles afin de ne pas encombrer inutilement le trottoir (par exemple : vous pouvez placer les poubelles avant 6 h du matin mais après 18 h la veille).

Petit aide mémoire pour le tri	
	Plastique Métal Carton (PMC)
	Papier Carton
	Verre
	Ordures ménagères

Voici quelques adresses :

- http://www.hygea.be/ (onglet « citoyen » => « brochures et publications téléchargeables ») pour Mons et Borinage.
- http://www.ipalle.be (onglet « déchets » => onglet « porte à porte ») pour Tournai, La Louvière, Binche, Ath…
- http://www.bep-environnement.be/ (onglet « citoyens » => calendrier des collectes) pour la province de Namur
- http://www.ibw.be/ (onglet « déchets » => onglet « collectes » => choisissez votre commune) pour le Brabant Wallon.
- http://www.intradel.be/ (onglet « particuliers » => le calendrier des collectes) pour la région Liégeoise.
- http://www.icdi.be/ (« télécharger le calendrier ») pour la région de Charleroi.

Dans l'urgence, n'oubliez pas les numéros importants

- **Ambulance**, aide médicale urgente, urgences vitales : 100 ou 112
- **Pompiers** : 100 ou 112
- **Police** : 101
- **Médecins de garde** : 1733
- **Pharmacies de garde** : 0900/10 500
- **Centre anti-poison** : 070/245 245

Sources

Antoin, B. (2012). *Guide pratique étudiant* (pp. 29-41). Tournai.

Boelen, Y. (2012). *Le guide des jeunes 2012 en province de Luxembourg* (pp. 51-56). Arlon.

Grovonius, G. (2013). Kot étudiant in *Les fiches Infor Jeunes.* Namur.

Olbregts, E. (2011). *Mode d'emploi. Bientôt chez moi* (pp. 4-16). Bruxelles.

Raimondi, K. (2013). *Le fouineur* (pp. 50-53). Couvin.

Van Bol, J.M. (2006). *Namur dans tous les sens* (pp.79-88). Namur.

Fostplus. (2010) *Affiche avec des pictogrammes*. En ligne http://www.fostplus.be/sortingkit/Pages/pictos.aspx, consulté le 22 octobre 2013



INFOR JEUNES NAMUR ASBL
Centre provincial d'information des jeunes de Namur

Rue du Beffroi, 4
5000 Namur
Tel. : 081/ 22.38.12
Fax. : 081/ 22.41.22
www.inforjeunesnamur.be
www.inforjeunes.be
namur@inforjeunes.be

Permanences :
lundi, mardi, jeudi, vendredi : de 10 h à 11 h 30 et de 13 h 30 à 17 h, mercredi de 12 à 19 h, samedi 10 h 30 à 12 h 30 de juin à septembre inclus et entretiens individuels et confidentiels sur rendez-vous

RÉALISATION MISE EN PAGE ET ÉDITION
INFOR JEUNES NAMUR ASBL

Avec nos remerciements à l'équipe
Marie-José JACQUES
Fanny DEFOSSEZ
Catherine DUPONT
Baptiste GANDIBLEUX
Raphaël HENRY
Mathieu Quertinmont
Damien Lochy
Monique RONVAUX

Mais aussi à Manon XXX

IMPRESSION
XXXX imprimerie

Avec la collaboration et le soutien de

La Province de Namur, la Ville de Namur,
le Ministère de la Fédération Wallonie-Bruxelles,
le Ministère de la Région wallonne,
des communes de Ciney, Gembloux et Sambreville

Dépôt légal : D/20XX/6713/XX

Éditeur responsable :
Infor Jeunes Namur asbl, Fabian MARTIN - Président, rue du Beffroi 4, 5000 NAMUR